

# LEIDRAAD BIJ DE AAN- EN VERKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN IN HET KADER VAN DE VORMING VAN DE WOONMAATSCHAPPIJEN.

De decreetgever drukte de voorkeur uit dat alle overdrachten van onroerende goederen in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen tegen een vergoeding in aandelen (via herstructurering) verlopen. Dit is echter niet in alle situaties mogelijk. In zo'n geval kan worden afgeweken van de preferente overdrachtswijze en kan de overdracht via een verkoop gebeuren. Partijen kunnen dan vrij onderhandelen over de prijs. Enkel wanneer de overdracht niet mogelijk is tegen een vergoeding in aandelen en de partijen niet tot een akkoord komen over de prijs, bepaalt de minister van Wonen de overdrachtprijs.

**Opgelet:** als uw raad van bestuur beslist om af te wijken van de voorkeurspiste<sup>1</sup>, dan moet deze haar beslissing grondig motiveren. U leest hierover meer in het [nieuwsbericht "Overdracht onroerende goederen in het kader van de vorming van de woonmaatschappij: motiveringsplicht" dd. 18 december 2023](#).

U leest in dit document wat de aandachtspunten zijn bij verkopen van onroerende goederen aan de woonmaatschappijen, opgesplitst al naargelang de actor die overdraagt:

- [Verkoop door lokale besturen](#)
- [Verkoop door woonmaatschappijen](#)
- [Verkoop door Vlaams Woningfonds](#)

---

<sup>1</sup> Een overdrachtswijze via herstructurering draagt decretaal de voorkeur.

# I. VERKOOP DOOR LOKALE BESTUREN

## 1 WELKE ONROERENDE GOEDEREN?

### 1.1 SOCIALE HUURWONINGEN

Een lokaal bestuur (gemeente, OCMW, welzijnsvereniging, intergemeentelijk samenwerkingsverband, ...) kan beslissen om zijn sociale huurwoningen over te dragen aan de woonmaatschappij in wiens werkgebied de woningen liggen. De woonmaatschappij is verplicht om de aangeboden sociale huurwoningen over te nemen, maar is in haar handelen wel beperkt tot het wettelijk kader dat op haar van toepassing is. De overnameverplichting is dus niet absoluut, maar enkel wanneer de transactie gebeurt zoals de decreetgever die heeft vooropgesteld (onder andere door rekening te houden met de sociale venale waarde). Met sociale huurwoningen worden woningen bedoeld waarop een sociale verhuurverplichting rust (op basis van verkregen subsidies of gesubsidieerde leningen) of woningen die op of na 20 september 2021 door het lokaal bestuur (of een rechtsvoorganger) sociaal verhuurd werden (volgens boek 6 VCW).

Biedt het lokaal bestuur woningen aan waarvoor het geen subsidies of gesubsidieerde leningen kreeg of woningen die niet door het lokaal bestuur (of een rechtsvoorganger) sociaal verhuurd werden op of na 20 september 2021, dan is de woonmaatschappij niet verplicht om deze over te nemen. Beslist de woonmaatschappij om de woningen te kopen, dan verloopt de aankoop volgens de reguliere programmatieprocedure (afhankelijk van het geval: aankoop goede woningen of aankoop te renoveren woningen) en kan de woonmaatschappij de aankoop financieren met een FS3-lening.

Een lokaal bestuur is niet verplicht om zijn sociale huurwoningen over te dragen. Als het deze niet overdraagt, dan moet het de woningen wel blijven inzetten voor sociale huur. Doet het lokaal bestuur dit niet, dan moet het de venale waarde van de woningen herinvesteren in de sociale huisvestingssector. Opgelet: sinds 1 januari 2023 kunnen lokale besturen geen gesubsidieerde financiering (FS3) en infrastructuursubsidies (SSI) meer krijgen voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. Minstens tot 1 januari 2028 geldt bovendien een moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale woningen, waardoor deze niet mogen verkocht worden tot die datum, behalve aan de woonmaatschappij van het werkingsgebied.

### 1.2 ONBEBOUWDE PERCELEN

De verkoop van onbebouwde percelen verloopt in principe niet volgens artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen. Een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor gronden waarvoor het lokaal bestuur in het verleden subsidies ontving.

## 2 PRIJSBEPALING

De woonmaatschappij en het lokaal bestuur kunnen vrij onderhandelen over de overdrachtprijs, waarbij de woonmaatschappij uiteraard moet rekening houden met het wetgevend kader dat op haar van toepassing is. Belangrijke elementen daarin zijn:

- Lokale besturen zijn niet verplicht om over te dragen en een eventuele niet-overdracht zorgt geenszins voor een vermindering van het sociaal woonaanbod. Lokale besturen moeten immers de regels van de sociale huur integraal naleven. Minstens tot 1 januari 2028 kunnen ze geen rechten overdragen op

verhuurbare sociale huurwoningen aan andere partijen dan aan woonmaatschappijen<sup>2</sup>. Ze hebben ook een herinvesteringsverplichting bij de stopzetting van een sociale huur<sup>3</sup>.

- Woonmaatschappijen kunnen weliswaar onderhandelen over de overdrachtprijs, maar tegelijk wordt de onderhandelingsruimte sterk begrensd door het algemeen dwingend recht, het statutair voorwerp en doel, het vennootschapsbelang en de beginselen van behoorlijk bestuur. We verwijzen ook naar het [nieuwsbericht “Overdracht onroerende goederen in het kader van de vorming van de woonmaatschappij: motiveringsplicht” dd. 18 december 2023](#), waarin dit meer werd geconcretiseerd als hulpmiddel, waar o.a. expliciet de nadruk gelegd wordt op de verplichting uit [artikel 4.39/7 Vlaamse Codex Wonen](#) (en artikel 3 van de modelstatuten) dat bepaalt dat een woonmaatschappij steeds “als **hoofdzakelijk doel** [heeft] in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid”. Hoewel de belangen van en het wetgevend kader voor lokale besturen en woonmaatschappijen niet noodzakelijk identiek zijn, mag dit geen reden vormen om overeenkomsten te sluiten waarbij woonmaatschappijen (of lokale besturen) hun handelen niet kunnen verantwoorden. De [Omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensdiensten](#), die van toepassing is op lokale besturen, bepaalt “Bij de verkoop van een onroerend goed door het bestuur is de schattingsprijs de minimumprijs die betaald moet worden. (...) Als wordt afgeweken van de schattingsprijs, moet het bestuur motiveren aan de hand van objectieve redenen die daarvoor worden ingeroepen.” Een verkoop door het lokaal bestuur die afwijkt van de schattingsprijs kadert hier binnen de decretale overdrachtenregeling in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen en vormt een afdoende argument om af te wijken van de venale waarde.

Verder gelden volgende aandachtspunten:

- Bij de prijsbepaling van sociale huurwoningen moet rekening worden gehouden met de venale waarde op basis van de bijzondere eigenschappen van woonmaatschappijen. Verder in deze tekst noemen we dat afgekort de ‘sociale venale waarde’.
- De woonmaatschappij neemt de openstaande leningen bij de VMSW en Vlabinvest apb die op de onroerende goederen rusten verplicht over. Deze leningen maken dus ten belope van het openstaande saldo deel uit van de prijs. Een overzicht van de leningen en van het saldo ervan op de geplande datum van de akte kan per mail opgevraagd worden via [rekening.courant.wonen@vlaanderen.be](mailto:rekening.courant.wonen@vlaanderen.be).
- Om de verwerving van sociale huurwoningen te financieren, kan de woonmaatschappij een renteloze lening vragen. Hoewel de partijen vrij kunnen onderhandelen over de overdrachtprijs, is het voor een woonmaatschappij van belang dat deze prijs niet meer bedraagt dan de sociale venale waarde verminderd met eventuele verplicht over te dragen openstaande leningen bij de VMSW en Vlabinvest apb. De aflossingslasten van de renteloze lening worden immers maar meegerekend voor de GSC-berekening ten belope van dat bedrag. Om dat bedrag te kunnen aantonen is het wettelijk vereist dat de verkoper (of koper) een schatting aanvraagt bij Vlabe (zie [art. 5.76, punt 3°/1 BVCW](#)). Daartoe vult de verkoper (of koper) het [sjabloon “Aanvraag schatting”](#)<sup>4</sup> in, dat hij vervolgens per e-mail doorstuurt naar [schatting.woonmaatschappij@vlaanderen.be](mailto:schatting.woonmaatschappij@vlaanderen.be). Koopt de woonmaatschappij toch aan tegen een prijs die hoger is dan de sociale venale waarde verminderd met de over te nemen leningen, dan wordt de aflossing van het gedeelte van de renteloze lening dat dit bedrag overstijgt niet meegerekend voor de GSC. Dit heeft dan ook een bijkomende negatieve financiële impact op de woonmaatschappij. De renteloze leningen worden immers afgesloten voor een periode van 20 tot maximaal 33 jaar en op die lange termijn valt het onmogelijk uit te sluiten dat de woonmaatschappij een GSC-ontvanger zal worden. Door meer te betalen dan wat in de uitgavenzijde van de GSC-berekening wordt meegeteld,

---

<sup>2</sup> Zie [artikel 209/1 decreet 9 juli 2021](#).

<sup>3</sup> Zie [artikel 4.1/1 Vlaamse Codex Wonen](#).

<sup>4</sup> U vindt dit sjabloon terug via de website <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/werking-woonmaatschappij/vorming-woonmaatschappij/documentatie> onder de titel “Sjabloon aanvraag schatting bij verkoop van onroerende goederen door lokale besturen”. Dit sjabloon kan gewijzigd worden. Gelieve voor het invullen van het sjabloon dan ook steeds de meest recente versie te gebruiken die u terugvindt op de website.

dreigt de woonmaatschappij zich dus financieel te verarmen. Onder andere daarom beraadt de raad van bestuur zich best zeer grondig over afwijkingen op deze waarde en motiveert ze dat ook goed in haar beslissing (waarbij de aandachtspunten uit de nieuwsflash van 18/12/2023 dienstig zijn voor de motivering). Zonder een dergelijke uitdrukkelijke motivering zal het agentschap trouwens elke financieringsvraag (ook inzet van eigen middelen) weigeren.

- Voor elke verwerving in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen, gaat de VMSW<sup>5</sup> na of deze de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij niet in het gedrang brengt. Bovendien kunnen Wonen in Vlaanderen of de VMSW niet meewerken aan overdrachtsconstructies wanneer daarbij niet uitdrukkelijk is aangetoond dat het bredere wettelijke kader dat op woonmaatschappijen van toepassing is wordt nageleefd. Dat kader wordt gevormd door het algemeen dwingend recht, het statutair voorwerp en doel van de woonmaatschappij, haar vennootschapsbelang en de beginselen van behoorlijk bestuur en zorgt er - in de context van de overdracht van sociale huurwoningen van lokale besturen - voor dat de sociale venale waarde zoals die werd of zou worden vastgesteld door VLABEL het logische uitgangspunt vormt om de overdrachtprijs te bepalen. Bovendien is het belangrijk dat het bestuursorgaan van de woonmaatschappij een beslissing tot verwerving neemt onder voorbehoud van het krijgen van een financiering met een motivering die minstens rekening houdt met de elementen die opgenomen zijn in het [nieuwsbericht van 18 december 2023](#). Ondertekend dan ook pas een koopovereenkomst of aankoopbelofte, wanneer daarin voorzien is in een opschortende voorwaarde van het krijgen van een financiering (lening of eigen middelen).
- Belangrijk: Voordat u (via het projectportaal) de vastlegging van een financiering (lening of eigen middelen) op het jaarbudget voor een verwerving wenst aan te vragen, moet u over de financiële impact van deze verwerving advies vragen aan uw financieel adviseur bij Wonen in Vlaanderen. U doet dit:
  - minstens **2 weken** voordat u deze financiering via het projectportaal wenst aan te vragen: als u koopt tegen *maximaal de sociale venale waarde*, zoals vastgesteld door VLABEL, verminderd met de over te nemen openstaande leningen bij VMSW of Vlabinvest apb
  - minstens **8 weken** voordat u deze financiering via het projectportaal wenst aan te vragen: als u koopt *boven de sociale venale waarde* vastgesteld door VLABEL, verminderd met de over te nemen openstaande leningen bij VMSW of Vlabinvest apb.

U leest hierover meer onder titel 4.1 'Voorafgaandelijk advies financieel adviseur'.

Bereiken de woonmaatschappij en het lokaal bestuur geen akkoord over de prijs, dan kan de minister van Wonen de overdrachtprijs bepalen. Die prijs is dan bindend. Daarbij gelden volgende aandachtspunten:

- De woonmaatschappij, het lokaal bestuur of beide partijen samen dienen in dat geval een aanvraag in om de overdrachtprijs vast te stellen. Dat kan via e-mail naar [erkenning.woonbeleid@vlaanderen.be](mailto:erkenning.woonbeleid@vlaanderen.be) of via beveiligde zending aan het agentschap Wonen in Vlaanderen, afdeling Woonbeleid, t.a.v. Benediekt Van Damme, Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel. Wanneer u van mening bent dat bij de prijsbepaling ook rekening moet worden gehouden met andere elementen, dan de sociale venale waarde die door Vlabeel wordt vastgesteld en de verplichte overdracht van de openstaande lening bij VMSW of Vlabinvest apb, dan motiveert u dat meteen bij uw aanvraag.
- Wanneer er nog geen schatting van Vlabeel zou zijn gebeurd, stelt de minister via Wonen in Vlaanderen Vlabeel aan om de sociale venale waarde te bepalen.
- Vervolgens stelt de minister van Wonen de overdrachtprijs vast. Hij baseert zich daarvoor op de sociale venale waarde waarvan hij de openstaande leningen van de VMSW en Vlabinvest apb aftrekt. De minister kan ook rekening houden met andere elementen, zoals die die u in uw aanvraag hebt vermeld.

---

<sup>5</sup> Sinds 1 januari 2023 heeft het beleidsveld Wonen een herstructurering ondergaan waarbij een deel van de taken van de VMSW werd overgedragen naar het agentschap Wonen in Vlaanderen. De VMSW blijft bestaan met een aantal specifieke kerntaken. In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2 van de Vlaamse Codex Wonen leest u meer over de opdrachten van de VMSW.

### 3 VOORBEREIDING AKTE

Net zoals bij de reguliere overdrachten, heeft de notaris of de commissaris van de dienst vastgoedtransacties die de overdrachtsakte opmaakt, verschillende documenten nodig m.b.t. de over te dragen onroerende goederen. Het gaat om de eigendomstitels, de kadastrale uittreksels, de bodemattesten, de keuringsattesten elektrische installaties, de keuringsattesten m.b.t. de stookolietanks, de postinterventiedossiers (PID's), de asbestinventarisatieattesten en de energieprestatiecertificaten (EPC's).

Voor overdrachten in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen, gelden enkele bijzonderheden:

- Er geldt een **vrijstelling m.b.t. de stedenbouwkundige informatieplicht** ([art. 5.2.1, § 1/1, 8° VCRO](#)).
- Er geldt een **nultarief voor bodemattesten** die vóór 1 januari 2028 bij OVAM worden aangevraagd ([art. 4.160/1 BVCW](#)).
- Er geldt (in tegenstelling tot overdrachten door SHM's/WM's, SVK's en het VWF) **geen vrijstelling van het oriënterend bodemonderzoek**.
- Er is een **uitstel van 2 jaar** (te rekenen vanaf de overdracht) mogelijk **voor het asbestinventarisatieattest** ([art. 4.160/2 BVCW](#)).

Bespreek met de notaris of commissaris van de dienst vastgoedtransacties, wie voor welke documenten zorgt.

Meer informatie over hoe deze documenten kunnen verkregen worden, de kostprijs ervan en de geldigheidstermijn, leest u in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

## 4 AANVRAAG FINANCIERING (LENING OF EIGEN MIDDELEN) IN PROJECTPORTAAL

### 4.1 VOORAFGAANDELIJK ADVIES FINANCIËEL ADVISEUR

Voordat u (via het projectportaal) de vastlegging van een financiering op het jaarbudget voor een verwerving wenst aan te vragen, moet u over de financiële impact van deze verwerving advies vragen aan uw financieel adviseur bij Wonen in Vlaanderen. U doet dit:

- minstens **2 weken** voordat u deze financiering via het projectportaal wenst aan te vragen: als u koopt tegen maximaal de sociale venale waarde, zoals vastgesteld door VLABEL, verminderd met de over te nemen openstaande leningen bij VMSW of Vlabinvest apb.
- minstens **8 weken** voordat u deze financiering via het projectportaal wenst aan te vragen: als u koopt boven de sociale venale waarde, zoals vastgesteld door VLABEL, verminderd met de over te nemen openstaande leningen bij VMSW of Vlabinvest apb.

U vraagt dit advies via [financieelbeheer.wonen@vlaanderen.be](mailto:financieelbeheer.wonen@vlaanderen.be).

Om de financiële beoordeling te kunnen maken, moet u de financieel adviseur de volgende informatie bezorgen.

**Als u koopt tegen maximaal de sociale venale waarde, zoals vastgesteld door VLABEL, verminderd met de over te nemen openstaande leningen bij VMSW of Vlabinvest apb:**

- Overzicht van de onroerende goederen die het lokaal bestuur overdraagt
- Overdrachtprijs
- Schattingsverslag sociale venale waarde (Vlabel)
- Bestaande over te nemen leningslast VMSW of Vlabinvest: uitstaand kapitaal en annuïteiten

- Gewenste financiering en aflossingstermijn lening

Opgelet: het is aangeraden dat u ook de hierna opgesomde documenten verzamelt. Deze moet u niet bezorgen aan de financieel adviseur maar wel ter beschikking houden. De financieel adviseur kan deze documenten opvragen indien hij dit nodig acht voor de financiële beoordeling van de verwerving. Het gaat om:

- Overeenkomst of belofte tot aankoop of beslissing raad van bestuur mbt de aankoop onder opschortende voorwaarde
- Huurontvangsten opgesplitst in GSC en niet GSC, rekening houdend met leegstand
- Onroerende voorheffing
- In de financiële simulatie van de financieel adviseur wordt rekening gehouden met de GSC-forfaits voor frictieleegstand, huurachterstal en algemene werkings- en onderhoudskosten
- Alle overdrachten die via herstructurering (bv. partiële splitsing) zullen plaatsvinden
- Alle overdrachten die via verkoop zullen plaatsvinden (met melding van de overeengekomen prijs en de geschatte sociale venale waarde (indien beschikbaar) of de verwachte prijs (die niet hoger mag zijn dan de sociale venale waarde)

**Als u koopt boven de sociale venale waarde, zoals vastgesteld door VLABEL, verminderd met de over te nemen openstaande leningen bij VMSW of Vlabinvest apb:**

- Overzicht van alle over te dragen onroerende goederen, met aanduiding voor welke goederen kosten en/of opbrengsten worden meegerekend in de GSC-berekening, en voor welke goederen niet, alsook met aanduiding van de woningen die verhuurbaar zijn
- Overdrachtprijs
- Schattingsverslag sociale venale waarde (Vlabel)
- Gemotiveerde beslissing raad van bestuur WM waarom een hogere prijs zou betaald worden dan de sociale venale waarde (volgens schattingsverslag Vlabel)
- Overeenkomst of belofte tot aankoop of beslissing raad van bestuur mbt de aankoop onder opschortende voorwaarde
- Bestaande over te nemen leningslast VMSW of Vlabinvest: uitstaand kapitaal en annuïteiten
- Gewenste financiering en aflossingstermijn lening
- Huurontvangsten opgesplitst in GSC en niet GSC, rekening houdend met leegstand
- Onroerende voorheffing
- In de financiële simulatie van de financieel adviseur wordt rekening gehouden met de GSC-forfaits voor frictieleegstand, huurachterstal en algemene werkings- en onderhoudskosten.
- Melding van alle overdrachten die via herstructurering (bv. partiële splitsing) zullen plaatsvinden
- Melding van alle overdrachten die via verkoop zullen plaatsvinden (met melding van de overeengekomen prijs en de geschatte sociale venale waarde (indien beschikbaar) of de verwachte prijs (die niet hoger mag zijn dan de sociale venale waarde)

Opgelet:

- De termijn voor het adviseren van de verwerving begint pas te lopen wanneer u alle verplichte stukken aan de financieel adviseur heeft bezorgd.
- Het voorafgaandelijk advies van de financieel adviseur is verplicht. Zo lang u dit advies niet ontvangen hebt, kunt u in het projectportaal geen aanvraag tot opname van financiering op het jaarbudget indienen.

## 4.2 PROGRAMMATIEPROCEDURE (VIA PROJECTPORTAAL)

Om de verwerving te kunnen financieren, moeten de woonmaatschappij en het lokaal bestuur (als samenwerkende organisatie) eerst een programmatieprocedure doorlopen in het [Projectportaal](#). U leest hierover meer in de [handleiding overdrachten bij vorming woonmaatschappijen](#).

Belangrijk:

- De woonmaatschappij moet de aanvraag op het jaarbudget tijdig indienen. Dit is bij voorkeur minstens 14 kalenderdagen vóór de geplande ondertekening van de akte.
- Wanneer de woonmaatschappij een aanvraag op het jaarbudget indient, moet deze de aktedatum kennen. De aktedatum is bepalend voor het openstaand saldo van de over te dragen lening(en), en bijgevolg dus ook voor het bedrag waarvoor de woonmaatschappij recht heeft op een renteloze financiering. Indien de aktedatum wijzigt naar een andere maand, dan dient de programmatieprocedure in principe opnieuw doorlopen te worden.
- Voeg het voorafgaandelijk advies van de financieel adviseur over uw verwerving toe vóór uw aanvraag op jaarbudget. Zonder dit advies kunt u geen aanvraag indienen.

## 4.3 ELEKTRONISCHE BETALINGSAANVRAAG (VIA FIS)

Nadat de aanvraag op jaarbudget werd toegewezen, kan de woonmaatschappij een elektronische betalingsaanvraag (EBA) opmaken in het [FIS](#). De woonmaatschappij volgt hiervoor de reguliere procedure van de projectgebonden betalingsaanvraag.

# 5 ONDERTEKENING VAN DE AKTE

De akte kan pas ondertekend worden nadat de financiering voor de woonmaatschappij werd toegewezen op het jaarbudget en de woonmaatschappij de leningsovereenkomst(en) ondertekende.

# 6 NA DE ONDERTEKENING VAN DE AKTE

## 6.1 KENNISGEVING: INDIENEN GEREgistREERDE AKTE

Wanneer de woonmaatschappij na de ondertekening van de akte, een uitgifte (afschrift) van de geregistreeerde akte ontvangt, laadt deze hiervan een kopie op in Projectportaal. Dit volstaat als kennisgeving van de verwerving. Noch de overdragende partij, noch de overnemende partij moeten een kennisgevingsformulier aan Wonen in Vlaanderen bezorgen.

U leest hierover meer in de [handleiding overdrachten bij vorming woonmaatschappijen](#).

## 6.2 AANVRAGEN ASBESTINVENTARISATIEATTEST

Binnen 2 jaar te rekenen vanaf de overdracht, moet de woonmaatschappij over geldige asbestinventarisatieattesten beschikken. Deze attesten moeten aangevraagd worden door de woonmaatschappij.

## 6.3 RENOVEREN TOT ENERGIEPRESTATIENIVEAU D

Residentiële en niet-residentiële gebouwen die de woonmaatschappij verkreeg vanaf 01/01/2023 moeten binnen een termijn van 5 jaar na de ondertekening van de akte voldoen aan energieprestatieniveau D. De renovatieverplichting geldt zowel wanneer de woonmaatschappij op deze onroerende goederen, de volle eigendom, een erfpachtrecht of opstalrecht verkreeg.

Er gelden enkele vrijstellingen op de renovatieverplichting, bijvoorbeeld wanneer een residentieel gebouw binnen de 5 jaar na de overdracht gesloopt wordt, of wanneer het gaat om een beschermd monument, of deel uitmaakt van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht.

U leest hierover meer in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

## 6.4 HERSTRUCTURERINGSSTEUN

De overname van sociale huurwoningen van een lokaal bestuur komt in aanmerking voor herstructureringssteun.

U leest hierover meer in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

## 6.5 GEEN HERINVESTERINGSPLICHT VOOR HET LOKAAL BESTUUR

Het lokaal bestuur dat sociale huurwoningen aan een woonmaatschappij overdraagt in toepassing van artikel 4.38 Vlaamse Codex Wonen, mag de opbrengst vrij aanwenden. Er geldt geen herinvesteringsplicht.

## 7 MEER INFORMATIE?

Met vragen kan u terecht bij [woonmaatschappij.wonen@vlaanderen.be](mailto:woonmaatschappij.wonen@vlaanderen.be).



## II. VERKOOP DOOR WOONMAATSCHAPPIJEN

### 1 WELKE ONROERENDE GOEDEREN?

Een woonmaatschappij is verplicht om uiterlijk op 1 januari 2028, alle onroerende goederen over te nemen die geschikt zijn voor sociale huisvesting en binnen haar werkingsgebied liggen. De woonmaatschappij kan de overname niet weigeren als de goederen geschikt zijn voor sociale huisvesting.

Met onroerende goederen die geschikt zijn voor sociale huisvesting worden bedoeld:

- bebouwde en onbebouwde percelen
- percelen met een project in voorbereiding of in uitvoering
- onroerende goederen voor sociale huisvesting zelf, maar ook om de uitbating ervan te faciliteren. Bijvoorbeeld: bescheiden woonaanbod dat mee sociale huisvesting financiert, niet-residentiële ruimten verworven voor de realisatie van sociale woonprojecten (parking, commerciële ruimten, dienstencentra, ...)

De overnameverplichting geldt niet als een onroerend goed niet geschikt is voor sociale huisvesting. In voorkomend geval is het aan de overnemende woonmaatschappij om dit aan te tonen (bijvoorbeeld omdat de grond niet bestemd is voor woningbouw, waterziek is, ...). Overdragende woonmaatschappijen kunnen dus niet zelf kiezen welke onroerende goederen zij overdragen of niet, maar moeten steeds alle onroerende goederen buiten hun werkingsgebied aanbieden aan de woonmaatschappij die er erkend is.

Opgeliet: de overnameverplichting geldt ook voor gronden die in woonreservegebied liggen. Zelfs indien de gemeente in het kader van de vrijgaveprocedure heeft geweigerd om de grond vrij te geven voor sociale woningbouw, geldt de overnameverplichting. Het is pas wanneer definitief vaststaat dat de gronden niet meer geschikt zijn voor sociale huisvesting, bijvoorbeeld wanneer de Vlaamse Regering het gebied heeft aangeduid als een watergevoelig openruimtegebied (WORG) of de gemeente een RUP heeft opmaakt met een herbestemming van het gebied (bv. open ruimtebestemming), dat een woonmaatschappij kan weigeren om de grond over te nemen.

### 2 PRIJSBEPALING

Een overdrachtswijze via herstructurering draagt decretaal de voorkeur. Wijkt u af van deze voorkeurspiste, wat u grondig moet motiveren (zie [nieuwsbericht "Overdracht onroerende goederen in het kader van de vorming van de woonmaatschappij: motiveringsplicht" dd. 18 december 2023](#)), dan kunnen partijen onroerende goederen op een andere wijze overdragen waarbij ze onderling overeenkomen over de overdrachtsvoorwaarden (waaronder de prijs). Daarbij gelden volgende aandachtspunten:

- Op basis van het algemeen dwingend recht, het statutair voorwerp en doel van de woonmaatschappij, haar vennootschapsbelang en de beginselen van behoorlijk bestuur wordt van de woonmaatschappij verwacht dat ze bij de prijsbepaling van de onroerende goederen rekening houdt met de venale waarde op basis van de 'bijzondere kenmerken van de woonmaatschappijen' (verder noemen we dat de 'sociale venale waarde').
- Omdat de decretale voorkeur tussen woonmaatschappijen in een overdracht via herstructurering voorziet, zal Vlabel enkel de sociale venale waarde van de onroerende goederen van woonmaatschappijen schatten, wanneer zij daarvoor een opdracht krijgt van de minister van Wonen via het agentschap Wonen in Vlaanderen. In lijn met de decretale voorkeurspiste, zal de minister die

opdracht enkel geven wanneer is aangetoond dat een overdracht via herstructurering niet kan (zie ook verder).

- De woonmaatschappij neemt de openstaande leningen bij de VMSW en Vlabinvest apb die op de onroerende goederen rusten verplicht over. Deze leningen maken dus deel uit van de overdrachtsvoorwaarden. Een overzicht van de leningen en van het saldo ervan op de geplande datum van de akte kan geraadpleegd worden via de dynamische lijst op het [FIS](#).
- Om de verwerving van sociale huurwoningen te financieren, kan de overnemende woonmaatschappij een renteloze lening vragen. De aflossing van deze lening wordt niet meegerekend voor de GSC-berekening, waardoor bestuurders van woonmaatschappijen een bijzonder aansprakelijkheidsrisico lopen, tenzij de overdrachtprijs werd vastgesteld door de minister.
- Een renteloze lening voor de verwerving van sociale huurwoningen is maar mogelijk voor het bedrag van de overeengekomen overdrachtprijs (in voorkomend geval) verminderd met het bedrag van de openstaande leningen bij de VMSW en Vlabinvest apb, en verminderd met de subsidies die uitsluitend hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het onroerend goed (de uitbetaalde REG- en VKF-subsidies).
- Als een onroerend goed wordt overgedragen waarvoor de VKF-subsidies nog niet volledig werden uitbetaald en de overdracht vóór de voorlopige oplevering van de werken gebeurt, dan moeten er afspraken gemaakt worden over de te verrekenen subsidies in de verkoopprijs. Er zijn 2 mogelijkheden (rekening houdende met het principe dat een uitbetaling van een VKF-subsidie enkel aan de eigenaar van het onroerend goed op dat moment wordt uitbetaald):
  - Ofwel wordt de VKF-subsidie voor 100% verrekend in de prijs. Dit wil zeggen dat niet enkel de reeds uitbetaalde subsidies verrekend worden, maar ook het nog niet uitbetaalde bedrag (het restant). Omdat het restant bij de eindafrekening wordt uitbetaald aan de overnemende woonmaatschappij, zal de overnemende woonmaatschappij dat bedrag moeten doorstorten naar de overdrager.
  - Ofwel wordt enkel het reeds uitbetaalde gedeelte van de VKF-subsidie verrekend in de prijs. Het restant wordt uitbetaald aan de overnemende woonmaatschappij.
- Als er REG- en/of VKF-subsidies werden verrekend in de prijs, moeten partijen in de akte verklaren dat een verrekening van deze subsidies gebeurde. Het bedrag dat verrekend werd moet niet in de akte vermeld worden, maar wordt best wel meegenomen als onderdeel van de gemotiveerde beslissing over de aankoopvoorwaarden.
- Voor elke verwerving in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen, gaat de VMSW na of deze de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij niet in het gedrang brengt.<sup>6</sup> Bovendien kunnen Wonen in Vlaanderen of de VMSW niet meewerken aan overdrachtsconstructies wanneer daarbij niet uitdrukkelijk is aangetoond dat het bredere wettelijke kader dat op woonmaatschappijen van toepassing is wordt nageleefd. Dat kader wordt gevormd door het algemeen dwingend recht, het statutair voorwerp en het doel van de woonmaatschappij, haar vennootschapsbelang en de beginselen van behoorlijk bestuur. Het zorgt ervoor dat alle overdrachten in beginsel via een vergoeding tegen aandelen verlopen en wanneer dat niet mogelijk is (en men alsnog voor een verkoop-kooptransactie zou kiezen), de sociale venale waarde zoals vastgesteld door VLABEL het logische uitgangspunt vormt om de overdrachtprijs te bepalen. Bovendien is het belangrijk dat het bestuursorgaan van de woonmaatschappij een beslissing tot verwerving neemt onder voorbehoud van het krijgen van een financiering en met een motivering die minstens rekening houdt met de elementen die opgenomen zijn in het [nieuwsbericht van 18 december 2023](#). Onderteken dan ook pas een koopovereenkomst of aankoopbelofte, wanneer daarin voorzien is in een opschortende voorwaarde van het krijgen van een financiering (lening of eigen middelen).
- Belangrijk: minstens **8 weken** voordat u (via het projectportaal) de vastlegging van een financiering (lening of eigen middelen) op het jaarbudget voor een verwerving wenst aan te vragen, moet u over

---

<sup>6</sup> De bestuurders van de woonmaatschappij kunnen persoonlijk aansprakelijk worden gesteld voor eventuele financiële problemen die voortvloeien uit de aankoop.

de financiële impact van deze verwerving advies vragen aan uw financieel adviseur bij Wonen in Vlaanderen. U leest hierover meer onder titel 4.1 'Voorafgaandelijk advies financieel adviseur'.

Is een overdracht van onroerende goederen niet mogelijk tegen een vergoeding in aandelen én bereiken partijen geen akkoord over de prijs, dan kan de minister van Wonen de overdrachtprijs bepalen. Die prijs is dan bindend. Daarbij gelden volgende aandachtspunten:

- Een van de partijen of beide partijen samen dienen in dat geval een aanvraag in om de overdrachtprijs vast te stellen. Dat kan via e-mail naar [erkenning.woonbeleid@vlaanderen.be](mailto:erkenning.woonbeleid@vlaanderen.be) of via beveiligde zending aan het agentschap Wonen in Vlaanderen, afdeling Woonbeleid, t.a.v. Benediekt Van Damme, Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel. De aanvrager moet daarbij motiveren waarom een overdracht niet kan tegen een vergoeding in aandelen. Wanneer u van mening bent dat bij de prijsbepaling ook rekening moet worden gehouden met andere elementen, dan de sociale venale waarde zoals die zou worden verkregen door toepassing van de correctiefactor uit het onderzoek van de KU Leuven en de verplichte overdracht van de openstaande lening bij VMSW of Vlabinvest apb, dan motiveert u dat meteen bij uw aanvraag.
- De minister stelt via Wonen in Vlaanderen Vlabel aan om de sociale venale waarde te bepalen. Vervolgens stelt de minister van Wonen de overdrachtprijs vast. Hij baseert zich daarvoor op de sociale venale waarde zoals die door Vlabel wordt vastgesteld waarvan hij de openstaande leningen van de VMSW en Vlabinvest apb aftrekt, evenals de subsidies die uitsluitend hebben bijgedragen aan de marktwaarde (VKF en REG). De minister kan ook rekening houden met andere elementen, zoals die die u in uw aanvraag hebt vermeld.

### 3 VOORBEREIDING AKTE

Net zoals bij de reguliere overdrachten, heeft de notaris of de commissaris van de dienst vastgoedtransacties die de overdrachtsakte opmaakt, verschillende documenten nodig m.b.t. de over te dragen onroerende goederen. Het gaat om de eigendomstitels, de kadastrale uittreksels, de bodemattesten, de keuringsattesten elektrische installaties, de keuringsattesten mbt de stookolietanks, de postinterventiedossiers (PID's), de asbestinventarisatieattesten en de energieprestatiecertificaten (EPC's).

Voor overdrachten in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen, gelden enkele bijzonderheden:

- Er geldt een **vrijstelling m.b.t. de stedenbouwkundige informatieplicht** ([art. 5.2.1, § 1/1, 8° VCRO](#)).
- Er geldt een **nultarief voor bodemattesten** die vóór 1 januari 2028 bij OVAM worden aangevraagd ([art. 4.160/1 BVCW](#)). Opgelet: dit geldt alleen voor de eerste honderd overdrachten aan eenzelfde overnemende woonmaatschappij, die niet tegen een vergoeding in aandelen verlopen.<sup>7</sup>
- Er geldt een **vrijstelling van het oriënterend bodemonderzoek** ([art. 223/1 decreet 9 juli 2021](#)). Opgelet: dit geldt alleen voor de eerste honderd overdrachten aan eenzelfde overnemende woonmaatschappij, die niet tegen een vergoeding in aandelen verlopen.<sup>8</sup>
- Er is een **uitstel van 2 jaar** (te rekenen vanaf de overdracht) mogelijk **voor het asbestinventarisatieattest** ([art. 4.160/2 BVCW](#)). Opgelet: dit geldt alleen voor de eerste honderd overdrachten naar eenzelfde overnemende woonmaatschappij, die niet tegen een vergoeding in aandelen verlopen.<sup>9</sup>

Bespreek met de notaris of commissaris van de dienst vastgoedtransacties, wie voor welke documenten zorgt.

<sup>7</sup> Voor overdrachten die tegen een vergoeding in aandelen verlopen, geldt steeds een nultarief voor bodemattesten.

<sup>8</sup> Voor overdrachten die tegen een vergoeding in aandelen verlopen, geldt steeds een vrijstelling van het oriënterend bodemonderzoek.

<sup>9</sup> Voor overdrachten die tegen een vergoeding in aandelen verlopen, is het uitstel van 2 jaar voor het asbestinventarisatieattest steeds mogelijk.

Meer informatie over hoe deze documenten verkregen kunnen worden, de kostprijs ervan en de geldigheidstermijn, leest u in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

## 4 AANVRAAG FINANCIERING (LENING OF EIGEN MIDDELEN) IN PROJECTPORTAAL

### 4.1 VOORAFGAANDELIJK ADVIES FINANCIËEL ADVISEUR

Minstens **8 weken** voordat u (via het projectportaal) de vastlegging van een financiering (lening of eigen middelen) op het jaarbudget voor een verwerving wenst aan te vragen, moet u over de financiële impact van deze verwerving advies vragen aan uw financieel adviseur bij Wonen in Vlaanderen. Om een correcte financiële analyse te maken is het belangrijk dat u in één beweging een advies vraagt over al uw geplande verwervingen met andere woonmaatschappijen, die niet via een herstructurering verlopen.

U vraagt dit advies via [financieelbeheer.wonen@vlaanderen.be](mailto:financieelbeheer.wonen@vlaanderen.be).

Om de financiële beoordeling te kunnen maken, moet u de financieel adviseur de volgende informatie bezorgen:

- Gemotiveerde beslissing raad van bestuur WM om af te wijken van de decretale voorkeurspiste van een overdracht via herstructurering (zie [nieuwsbericht 18 december 2023](#))
- Overzicht van alle over te dragen onroerende goederen, met aanduiding voor welke goederen kosten en/of opbrengsten worden meegerekend in de GSC-berekening en voor welke goederen niet, alsook met aanduiding van de woningen die verhuurbaar zijn
- Overdrachtprijs
- Schattingsverslag venale waarde (landmeter-expert of notaris)
- Indien aankoop boven sociale venale waarde (schatting landmeter-expert of notaris waarop correctiefactor is toegepast, zie [nieuwsbericht 30 september 2022](#)): gemotiveerde beslissing raad van bestuur WM waarom een hogere prijs zou betaald worden dan de sociale venale waarde
- Overeenkomst of belofte tot aankoop of beslissing raad van bestuur mbt de aankoop onder opschortende voorwaarde
- Bestaande over te nemen leningslast VMSW of Vlabinvest: uitstaand kapitaal en annuïteiten
- Gewenste financiering en aflossingstermijn lening
- Huurontvangsten opgesplitst in GSC en niet GSC<sup>10</sup>, rekening houdend met leegstand
- Onroerende voorheffing
- Bedrag verrekende REG- en VKF-subsidies
- In de financiële simulatie van de financieel adviseur wordt rekening gehouden met de GSC-forfaits voor frictieleegstand, huurachterstal en algemene werkings- en onderhoudskosten
- Melding van alle overdrachten die via herstructurering (bv. partiële splitsing) zullen plaatsvinden
- Melding van alle overdrachten die via verkoop zullen plaatsvinden (met melding van de overeengekomen prijs en de geschatte sociale venale waarde (indien beschikbaar) of de verwachte prijs (die niet hoger mag zijn dan de sociale venale waarde)

Opgelet:

- De termijn voor het adviseren van de verwerving begint pas te lopen wanneer u alle verplichte stukken aan de financieel adviseur heeft bezorgd.

---

<sup>10</sup> Niet alle huurinkomsten tellen mee voor de GSC-berekening. Huren van Vlabinvest-woningen, huren van niet-gesubsidieerde niet-residentiële ruimtes, ... tellen niet mee voor de GSC-berekening.

- Het voorafgaandelijk advies van de financieel adviseur is verplicht. Vraagt u dit advies niet, dan kunt u in het projectportaal geen aanvraag tot opname van financiering op het jaarbudget indienen.

## 4.2 PROGRAMMATIEPROCEDURE (VIA PROJECTPORTAAL)

Om de verwerving te kunnen financieren, moeten de overnemende woonmaatschappij en de overdragende woonmaatschappij (als samenwerkende organisatie) eerst een programmatieprocedure doorlopen in het [Projectportaal](#). U leest hierover meer in de [handleiding overdrachten bij vorming woonmaatschappijen](#).

Belangrijk:

- De overnemende woonmaatschappij moet haar aanvraag op het jaarbudget tijdig indienen. Dit is bij voorkeur minstens 14 kalenderdagen vóór de geplande ondertekening van de akte.
- Wanneer de overnemende woonmaatschappij een aanvraag op het jaarbudget indient, moet deze de aktedatum kennen. De aktedatum is bepalend voor openstaand saldo van de over te dragen leningen.
- Voeg het voorafgaandelijk advies van de financieel adviseur over uw verwerving toe vóór uw aanvraag op jaarbudget. Zonder dit advies kunt u geen aanvraag indienen.

## 4.3 ELEKTRONISCHE BETALINGSAANVRAAG (VIA FIS)

Nadat de aanvraag op jaarbudget werd toegewezen, kan de overnemende woonmaatschappij een elektronische betalingsaanvraag (EBA) opmaken in het [FIS](#). Hiervoor volgt de woonmaatschappij de reguliere procedure van de projectgebonden betalingsaanvraag.

## 5 ONDERTEKENING VAN DE AKTE

Partijen kunnen pas een akte ondertekenen nadat de financiering werd toegewezen op het jaarbudget en de overnemende woonmaatschappij de leningsovereenkomst(en) ondertekende.

## 6 NA DE ONDERTEKENING VAN DE AKTE

### 6.1 KENNISGEVING: INDIENEN GEREgistREERDE AKTE

Wanneer de overnemende woonmaatschappij na de ondertekening van de akte, een uitgifte (afschrift) van de geregistreeerde akte ontvangt, laadt deze hiervan een kopie op in Projectportaal. Dit volstaat als kennisgeving van de verwerving. Noch de overdragende partij, noch de overnemende partij moeten een kennisgevingsformulier aan Wonen in Vlaanderen bezorgen.

U leest hierover meer in de [handleiding overdrachten bij vorming woonmaatschappijen](#).

### 6.2 AANVRAGEN ASBESTINVENTARISATIEATTEST

Binnen 2 jaar te rekenen vanaf de overdracht, moet de overnemende woonmaatschappij over geldige asbestinventarisatieattesten beschikken. Deze attesten moeten aangevraagd worden door de overnemende woonmaatschappij.

## 6.3 RENOVEREN TOT ENERGIEPRESTATIENIVEAU D

Residentiële en niet-residentiële gebouwen die de woonmaatschappij verkreeg vanaf 01/01/2023 moeten binnen een termijn van 5 jaar na de ondertekening van de akte voldoen aan energieprestatieniveau D. De renovatieverplichting geldt zowel wanneer de woonmaatschappij op deze onroerende goederen, de volle eigendom, een erfpachtrecht of opstalrecht verkreeg.

Er gelden enkele vrijstellingen op de renovatieverplichting, bijvoorbeeld wanneer een residentieel gebouw binnen de 5 jaar na de overdracht gesloopt wordt, of wanneer het gaat om een beschermd monument, of deel uitmaakt van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht.

U leest hierover meer in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

## 6.4 HERSTRUCTURERINGSSTEUN

Enkel de eerste 100 overnamen van eenzelfde overdrager die gebeuren op een andere wijze dan tegen een vergoeding in aandelen of om niet komen in aanmerking voor herstructureringssteun.

De overnemende woonmaatschappij kan de herstructureringssteun alleen verkrijgen op voorwaarde dat zij zelf niet meer dan 100 overdrachten naar eenzelfde woonmaatschappij doet op een andere wijze dan tegen een vergoeding in aandelen of om niet.

U leest hierover meer in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

## 6.5 HERINVESTERINGSPLICHT VOOR DE OVERDRAGENDE WOONMAATSCHAPPIJ

De overdragende woonmaatschappij moet de verkoopopbrengsten van het overgedragen patrimonium herinvesteren.

U leest hierover meer in de [nieuwsflash 'Definitieve goedkeuring uitvoeringsbesluit: overdrachten van onroerende goederen bij de omvorming tot woonmaatschappij' van 24 december 2021](#).

## 7 MEER INFORMATIE?

Voor verdere informatie kan u terecht bij [woonmaatschappij.wonen@vlaanderen.be](mailto:woonmaatschappij.wonen@vlaanderen.be).

# III. VERKOOP DOOR HET VLAAMS WONINGFONDS

## 1 WELKE ONROERENDE GOEDEREN?

Een woonmaatschappij is verplicht om uiterlijk op 1 januari 2028, alle sociale huurwoningen van het Vlaams Woningfonds over te nemen die binnen haar werkingsgebied liggen.

## 2 PRIJSBEPALING

Voor de prijsbepaling gelden volgende aandachtspunten:

- De sociale huurwoningen van het Vlaams Woningfonds worden overgedragen tegen niet-afgeschreven netto boekhoudkundige waarde. Hierop moeten de volgende bedragen in mindering worden gebracht:
  - De uitstaande leningen bij de VMSW en Vlabinvest apb die verplicht worden overgenomen door de woonmaatschappij. Een overzicht van de leningen en van het saldo ervan op de geplande datum van de akte kan geraadpleegd worden via de dynamische lijst op het [FIS](#).
  - De subsidies die uitsluitend hebben bijgedragen aan de marktwaarde van de woning. Concreet gaat het om de uitbetaalde VKF-subsidies. Indien de VKF-subsidies nog niet volledig werden uitbetaald en de overdracht vóór de voorlopige oplevering van de werken gebeurt, dan moeten er afspraken gemaakt worden over de te verrekenen subsidies in de verkoopprijs. Er zijn 2 mogelijkheden (rekening houdende met het principe dat een uitbetaling van een VKF-subsidie enkel aan de eigenaar van het onroerend goed op dat moment wordt uitbetaald):
    - Ofwel wordt de VKF-subsidie voor 100% verrekend in de prijs. Dit wil zeggen dat niet enkel de reeds uitbetaalde subsidies verrekend worden, maar ook het nog niet uitbetaalde bedrag (het restant). Omdat het restant bij de eindafrekening wordt uitbetaald aan de woonmaatschappij, zal de woonmaatschappij dat bedrag moeten doorstorten naar het Vlaams Woningfonds.
    - Ofwel wordt enkel het reeds uitbetaalde gedeelte van de VKF-subsidie verrekend in de prijs. Het restant wordt uitbetaald aan de woonmaatschappij.
- Omdat de overdracht tegen niet-afgeschreven netto boekhoudkundige waarde gebeurt, en dergelijke overdracht het nauwst aansluit bij de overdracht tegen een vergoeding in aandelen, wordt ervan uitgegaan dat de overdrachtprijs daardoor niet hoger ligt dan de venale waarde, rekening houdend met de bijzondere eigenschappen van sociale huisvestingsmaatschappijen (verder de “sociale venale waarde” genoemd). Om die reden hoeven de woningen niet voorafgaandelijk geschat te worden.
- Om het saldo van de overdrachtprijs (niet-afgeschreven netto boekhoudkundige waarde verminderd met de openstaande leningen en de subsidies) te financieren, kan de woonmaatschappij een renteloze lening vragen. De aflossing van deze lening wordt meegerekend in de GSC-berekening.
- Als er VKF-subsidies werden verrekend in de prijs, moeten partijen in de akte verklaren dat een verrekening gebeurde.
- Voor elke verwerving in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen, gaat de VMSW na of deze de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij niet in het gedrang brengt. Daarom is het belangrijk dat het bestuursorgaan van de woonmaatschappij een beslissing tot verwerving neemt onder voorbehoud van het krijgen van een financiering. Ondertekenen partijen een koopovereenkomst of aankoopbelofte, voorzie ook daarin dan een opschortende voorwaarde van het krijgen van een financiering (lening of eigen middelen).

- Belangrijk: minstens **2 weken** voordat u (via het projectportaal) de vastlegging van een financiering (lening of eigen middelen) op het jaarbudget voor een verwerving wenst aan te vragen, moet u over de financiële impact van deze verwerving advies vragen aan uw financieel adviseur bij Wonen in Vlaanderen. U leest hierover meer onder titel 4.1 'Voorafgaandelijk advies financieel adviseur'.

### 3 VOORBEREIDING AKTE

Net zoals bij de reguliere overdrachten, heeft de notaris of de commissaris van de dienst vastgoedtransacties die de overdrachtsakte opmaakt, verschillende documenten nodig m.b.t. de over te dragen onroerende goederen. Het gaat om de eigendomstitels, de kadastrale uittreksels, de bodemattesten, de keuringsattesten elektrische installaties, de keuringsattesten m.b.t. de stookolietanks, de postinterventiedossiers (PID's), de asbestinventarisatieattesten en de energieprestatiecertificaten (EPC's).

Voor overdrachten in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen, gelden enkele bijzonderheden:

- Er geldt een **vrijstelling m.b.t. de stedenbouwkundige informatieplicht** ([art. 5.2.1, § 1/1, 8° VCRO](#)).
- Er geldt een **nultarief voor bodemattesten** die vóór 1 januari 2028 bij OVAM worden aangevraagd ([art. 4.160/1 BVCW](#)).
- Er geldt een **vrijstelling van het oriënterend bodemonderzoek** ([art. 223/1 decreet 9 juli 2021](#)).
- Er is een **uitstel van 2 jaar** (te rekenen vanaf de overdracht) mogelijk **voor het asbestinventarisatieattest** ([art. 4.160/2 BVCW](#)).

Bespreek met de notaris of commissaris van de dienst vastgoedtransacties, wie voor welke documenten zorgt.

Meer informatie over hoe deze documenten verkregen kunnen worden, de kostprijs ervan en de geldigheidstermijn, leest u in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

## 4 AANVRAAG FINANCIERING (LENING OF EIGEN MIDDELEN) IN PROJECTPORTAAL

### 4.1 VOORAFGAANDELIJK ADVIES FINANCIËEL ADVISEUR

Minstens **2 weken** voordat u (via het projectportaal) de vastlegging van een financiering (lening of eigen middelen) op het jaarbudget voor een verwerving wenst aan te vragen, moet u over de financiële impact van deze verwerving advies vragen aan uw financieel adviseur bij Wonen in Vlaanderen.

U vraagt dit advies via [financieelbeheer.wonen@vlaanderen.be](mailto:financieelbeheer.wonen@vlaanderen.be).

Om de financiële beoordeling te kunnen maken, moet u de financieel adviseur de volgende informatie bezorgen:

- Overzicht van de onroerende goederen die het Vlaams Woningfonds overdraagt
- Overdrachtprijs
- Bestaande over te nemen leningslast VMSW of Vlabinvest: uitstaand kapitaal en annuïteiten
- Gewenste financiering en aflossingstermijn lening

Opgelet:

- De termijn voor het adviseren van de verwerving begint pas te lopen wanneer u alle verplichte stukken aan de financieel adviseur heeft bezorgd.



- Het voorafgaandelijk advies van de financieel adviseur is verplicht. Vraagt u dit advies niet, dan kunt u in het projectportaal geen aanvraag tot opname van financiering op het jaarbudget indienen.
- Het is aangeraden dat u ook de hierna opgesomde documenten verzamelt. Deze moet u niet bezorgen aan de financieel adviseur maar wel ter beschikking houden. De financieel adviseur kan deze documenten opvragen indien hij dit nodig acht voor de financiële beoordeling van de verwerving. Het gaat om:
  - Overeenkomst of belofte tot aankoop of beslissing raad van bestuur mbt de aankoop onder opschortende voorwaarde
  - Huurontvangsten opgesplitst in GSC en niet GSC, rekening houdend met leegstand
  - Onroerende voorheffing
  - Bedrag verrekende VKF-subsidies
  - In de financiële simulatie van de financieel adviseur wordt rekening gehouden met de GSC-forfaits voor frictieleegstand, huurachterstal en algemene werkings- en onderhoudskosten
  - Alle overdrachten die via herstructurering (bv. partiële splitsing) zullen plaatsvinden
  - Alle overdrachten die via verkoop zullen plaatsvinden (met melding van de overeengekomen prijs en de geschatte sociale venale waarde (indien beschikbaar) of de verwachte prijs (die niet hoger mag zijn dan de sociale venale waarde)

## 4.2 PROGRAMMATIEPROCEDURE (VIA PROJECTPORTAAL)

Om de verwerving te kunnen financieren, moeten de woonmaatschappij en het Vlaams Woningfonds (als samenwerkende organisatie) eerst een programmatieprocedure doorlopen in het [Projectportaal](#). U leest hierover meer in de [handleiding overdrachten bij vorming woonmaatschappijen](#).

Belangrijk:

- De woonmaatschappij moet de aanvraag op het jaarbudget tijdig indienen. Dit is bij voorkeur minstens 14 kalenderdagen vóór de geplande ondertekening van de akte.
- Wanneer de woonmaatschappij een aanvraag op het jaarbudget indient, moet deze de aktedatum kennen. De aktedatum is bepalend voor het openstaand saldo van de over te dragen leningen.
- Voeg het voorafgaandelijk advies van de financieel adviseur over uw verwerving toe vóór uw aanvraag op jaarbudget. Zonder dit advies kunt u geen aanvraag indienen.

## 4.3 ELEKTRONISCHE BETALINGSAANVRAAG (VIA FIS)

Nadat de aanvraag op jaarbudget werd toegewezen, kan de woonmaatschappij een elektronische betalingsaanvraag (EBA) opmaken in het [FIS](#). De woonmaatschappij volgt hiervoor de reguliere procedure van de projectgebonden betalingsaanvraag.

## 5 ONDERTEKENING VAN DE AKTE

De woonmaatschappij kan pas een akte ondertekenen nadat de financiering werd toegewezen op het jaarbudget en de woonmaatschappij de leningsovereenkomst(en) ondertekende.

## 6 NA DE ONDERTEKENING VAN DE AKTE

### 6.1 KENNISGEVING: INDIENEN GEREgistREERDE AKTE

Wanneer de woonmaatschappij na de ondertekening van de akte, een uitgifte (afschrift) van de geregistreeerde akte ontvangt, laadt deze hiervan een kopie op in Projectportaal. Dit volstaat als kennisgeving van de verwerving. Noch de overdragende partij, noch de overnemende partij moeten een kennisgevingsformulier aan Wonen in Vlaanderen bezorgen.

U leest hierover meer in de [handleiding overdrachten bij vorming woonmaatschappijen](#).

### 6.2 AANVRAGEN ASBESTINVENTARISATIEATTEST

Binnen 2 jaar te rekenen vanaf de overdracht, moet de woonmaatschappij over geldige asbestinventarisatieattesten beschikken. Deze attesten moeten aangevraagd worden door de woonmaatschappij.

### 6.3 RENOVEREN TOT ENERGIEPRESTATIENIVEAU D

Residentiële en niet-residentiële gebouwen die de woonmaatschappij verkreeg vanaf 01/01/2023 moeten binnen een termijn van 5 jaar na de ondertekening van de akte voldoen aan energieprestatieniveau D. De renovatieverplichting geldt zowel wanneer de woonmaatschappij op deze onroerende goederen de volle eigendom, een erfpachtrecht of opstalrecht verkreeg.

Er gelden enkele vrijstellingen op de renovatieverplichting, bijvoorbeeld wanneer een residentieel gebouw binnen de 5 jaar na de overdracht gesloopt wordt, of wanneer het gaat om een beschermd monument, of deel uitmaakt van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht.

U leest hierover meer in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

### 6.4 HERSTRUCTURERINGSSTEUN

De overname van onroerende goederen van het Vlaams Woningfonds komt in aanmerking voor herstructureringssteun.

U leest hierover meer in het [draaiboek woonmaatschappijen](#).

### 6.5 HERINVESTERINGSPLICHT VOOR HET VLAAMS WONINGFONDS

Het Vlaams Woningfonds moet de verkoopopbrengsten van het overgedragen patrimonium ook herinvesteren, maar de minister heeft hiervan de modaliteiten nog niet bepaald.

## 7 MEER INFORMATIE?

Voor verdere informatie kan u terecht bij [woonmaatschappij.wonen@vlaanderen.be](mailto:woonmaatschappij.wonen@vlaanderen.be).